बीकानेर विकास प्राधिकरण, बीकानेर।

क्रमांक:- 432

दिनांक:- 16/1/2026

बैठक कार्यवाही विवरण

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के परिपत्र क्रमांक- प.2(7)न वि वि/ नियम/2018 दिनांक- 18.07.2018 के बिन्दु संख्या 10.2 अनुसार बीकानेर विकास प्राधिकरण बीकानेर में लेआउट/उपविभाजन/पुनर्गठन अनुमोदन हेतु गठित प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति अधिकृत होगी। जिसका अनुमोदन बीकानेर विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 29.01.2025 कार्यवाही विवरण क्रमांक-26897-26952 दिनांक- 07.02.2025 के प्रस्ताव संख्या 3.2 अनुसार आयुक्त महोदय को भवन मानचित्र/ लेआउट प्लान अनुमोदन समिति/ उपविभाजन- पुनर्गठन की बैठकों की अध्यक्षता करने हेतु अधिकृत किया गया है।

श्रीमती अपर्णा गुप्ता , आयुक्त, बीकानेर विकास प्राधिकरण बीकानेर की अध्यक्षता में दिनांक 12/01/2026 को लेआउट प्लान समिति की बैठक आयोजित की गई जिसमे निम्न सदस्यों ने भाग लिया:-

1. सचिव, बीकानेर विकास प्राधिकरण, बीकानेर। - सदस्य
2. उपायुक्त (ज़ोन A व B) , बीकानेर विकास प्राधिकरण, बीकानेर।- सदस्य
3. उपायुक्त (ज़ोन C व D) , बीकानेर विकास प्राधिकरण, बीकानेर।- सदस्य
4. निदेशक आयोजना , बीकानेर विकास प्राधिकरण, बीकानेर।- सदस्य सचिव
5. उप नगर नियोजक , बीकानेर विकास प्राधिकरण, बीकानेर।- सदस्य

प्रकरण संख्या– 01

1.		आवेदक का नाम	श्री अरूण कुमार मोदी व अशोक कुमार मोदी
2.		राजस्व ग्राम	उदासर
3.		खसरा संख्या	चक 11 व 12 बीएसएम
4.		आवेदित भूमि का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	1.5350 हैक्टेयर
5.	i	मास्टर/जोनल डवलपमेन्ट प्लान 2043 (प्रारूप) के अनुसार भू–उपयोग	संस्थागत
	ii	मास्टर प्लान 2023 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय
	iii	आवेदित भू–उपयोग/जोनल प्लान अनुसार अनुज्ञेय है अथवा नही	पट्टेशुदा आवासीय भूमि अतः अनुज्ञेय है।
	iv	मास्टर प्लान की प्रस्तावित सड़क से प्रभावित है अथवा नही	मास्टर प्लान अनुसार 30 मीटर सड़क छोड़ते हुए पट्टा जारी
6.		प्रार्थी द्वारा चाहा गया उपयोग	आवासीय, एकीकरण पश्चात् ले–आउट के रूप में उप–विभाजन
7.		आवेदित भूमि का न्यूनतम 100 मीटर का सर्वे प्लान	संलग्न
8.		आवेदक द्वारा प्रस्तुत गूगल प्लान की प्रमाणित प्रति (Coordinate सहित)	संलग्न
9.		सहायक नगर नियोजक/प्रारूपकार द्वारा पार्ट लैण्ड–यूज प्लान की प्रमाणित प्रति	संलग्न
10.		प्रस्तावित ले–आऊट प्लान की प्रति (आवेदक व तकनिकीविज्ञ द्वारा प्रमाणित)	संलग्न

Scanned with OKEN Scanner

	राजस्व तहसीलदार की रिपोर्ट	पट्टेशुदा भूमि
	प्राधिकरण तहसीलदार की रिपोर्ट	पट्टेशुदा भूमि
3.	तकनिकीविद्/आक्रिटेक्ट का विवरण व शपथ पत्र	लागू नहीं
14.	ले–आऊट प्लान का प्रकार	आवासीय (टाऊनशिप पॉलिसी 2024 के अंतर्गत)
15.	सहायक नगर नियोजक/प्रारूपकार द्वारा किये गए क्षेत्र विश्लेषण/मानदण्ड आदि का विवरण	संलग्न
16.	प्रस्तुत ले–आऊट प्लान का क्षेत्र विश्लेषण	

क्र. सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (वर्गफीट)	प्रतिशत
1.	आवासीय भूखण्ड	94575	57.24
2.	इन्फोरमल शॉप	4562	2.76
	1 + 2	99137	60.00
3.	पार्क	11773	7.13
4.	सुविधा क्षेत्र	7006	4.24
5.	पब्लिक युटिलिटी	18338	11.10
6.	सड़क एवं पाथ	28972	17.53
	कुल एरिया	165226	100
		6.07 बीघा (1.5350 हैक्टेयर)	

17.	यदि पूर्व में उक्त प्रकरण ले–आऊट प्लान समिति में रखा गया है तो बैठक दिनांक एवं विवरण अंकित करें।	ले–आऊट प्लान समिति बैठक दिनांक 10.11.2025 के एजेण्डा संख्या 12
18.	प्रकरण के तथ्यः– 1. ग्राम उदासर के चक–11 व 12 बीएसएम न्यास द्वारा मैसर्स महेन्द्र सिंह एण्ड प्रा0लि0 (निदेशक श्री अरूण कुमार मोदी व श्री अशोक कुमार मोदी .) के हक में शिक्षण संस्थान व ग्रुप हाउसींग का पट्टा विलेख तादादी 12851.66 वर्गगज तत्पश्चात् उक्त भूमि में से मास्टर प्लान–2023 अनुसार शैक्षणिक सुविधा हेतु आरक्षित क्षेत्र 513 वर्ग गज को पृथक से जारी शैक्षणिक पट्टे में समिलित करते हुए शैक्षणीक भाग का संशोधित पट्टा विलेख जारी किया जा चुका है व श्री अरूण कुमार मोदी व अशोक कुमार मोदी द्वारा ग्राम उदासर में न्यास द्वारा नॉलेज एज्यूकेशन फाउण्डेशन नई दिल्ली के हक में जारी पट्टा विलेख तादादी 6020 वर्गगज की लीजडीड प्राधिकरण में समपर्ण कर ले–आउट प्लान संशोधन कर नवीन मानचित्र जारी करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया है।	

उपर्युक्तानुसार प्रस्तुत ले–आऊट प्लान का तकनीकी दृष्टि से परीक्षण कर लिया गया है एवं ले–आऊट प्लान समिति के समक्ष प्रकरण विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः–समिति द्वारा प्रकरण एवं नियमों का अवलोकन करने के पश्चात सर्व सम्मति से पट्टेशुदा भूखण्डो का एकीकरण करते हुए ले–आऊट के रूप में उप–विभाजन टाऊनशिप पॉलिसी 2024 के अंतर्गत करने का निर्णय लिया गया। प्रस्तावित उप–विभाजित (ले–आऊट) क्षेत्र में पट्टे जारी किये जाने से पूर्व मूल पट्टे प्राधिकरण में समर्पित किये जाने होगें। टाऊनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार सम्पूर्ण आंतरिक विकास कार्यो की एवज भूखण्ड रहन रखे जाने होगें।

प्रकरण संख्या– 02

आवेदक श्री योगेश रावत पुत्र श्री बनवारी लाल रावत की ओर से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर ग्राम शरहकजाणी के खसरा नं. 99/2, 100/5, 101/3 में स्थित कुल 1.51 हैक्टर भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ ले–आउट

नचित्र स्वीकृत किये जाने का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया जिसके क्रम में कार्यालय नगर विकास न्यास, बीकानेर के 24.10.2024 को आयोजित ले–आउट प्लान कमेटी बैठक के प्रस्ताव संख्या 5 में आवासीय प्रयोजनार्थ ए से डी तक का ले–आउट प्लान स्वीकृत किये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया था प्रकरण में आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में अनुमोदित रोमेक्स ग्रीन योजना व आवेदित भूमि के कुछ भाग ऑवर लेप होना पाया गया है। जिसके संबंध में कमेटी गठित की गई थी। कमेटी की रिपोर्ट संलग्न है, तत्पश्चात योजना रोमेक्स ग्रीन की कुल गहराई संबंधित कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार विद्यमान 1173 वर्गफीट पाई गई एवं चित्रण शाखा की रिपोर्ट अनुसार कुल गहराई लगभग 1180 फीट प्राप्त हुई है, संलग्न गूगल लोकेशन अनुसार पूर्व में जिस क्षेत्र में बाउन्ड्री निर्मित थी का आंशिक भाग ले–आऊट अनुसार रोमेक्स ग्रीन योजना का भाग नही होना पाया गया एवं प्रार्थी द्वारा पुनः प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय फोटो एवं कनिष्ठ अभियंता द्वारा रिपोर्ट अनुसार उक्त बाउन्ड्री मौके पर हटाई जा चुकी है।

निर्णयः–प्रकरण में पूर्व में बैठक दिनांक 24.10.2024 को वरिष्ठ नगर नियोजक, बीकानेर ज़ोन की अनुशंसा के क्रम में ले–आऊट अनुमोदन किया जा चुका है, प्राप्त समस्त रिपोर्ट एवं योजना मानचित्र का अवलोकन करने पर रोमेक्स ग्रीन योजना का आवेदित भूमि पर ओवर लेप नही होना पाया गया। अतः ले–आऊट जारी किये जाने का निर्णय लिया गया। योजना रोमेक्स ग्रीन का पूर्व में अनुमोदित ले–आऊट से मौके पर भिन्नता व जारी आवंटन पत्रो के क्रम में पृथक से संबंधित खातेदार को नोटिस जारी करते हुए नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही की जावे।

प्रकरण संख्या– 03

अधिशाषी अधिकारी नगर पालिका, नापासर द्वारा आवेदन पत्र प्रस्तुत कर ग्राम नापासर के खसरा नं. 1952/382 में तादादी 2.59 हैक्टेयर भूमि एफ.एस.टी.पी.एण्ड डंम्पिग यार्ड हेतु भूमि, भूमि आवंटन नीती 2025 के तहत आवंटन करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया जिसके क्रम में कार्यालय बीकानेर विकास प्राधिकरण बीकानेर की बैठक दिनांक 08.04.2025 के प्रस्ताव सख्या 05 द्वारा गठित भूमि विक्रय–निष्पादन/ खांचा/रिव्यू एवं आवंटन समिति की बैठक श्रीमान आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में दिनांक 08.12.2025 को आयोजित हुई जिसके प्रस्ताव संख्या 1 में लिये गये निर्णय अनुसार चाही गई भूमि का क्षेत्रफल स्थानीय स्तरीय आवंटन की शक्ति से अधिक होने के कारण राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया जिसके क्रम में प्राधिकरण के राजकाज रेफरेन्स नं. 194778771 दिनांक 19.12.2025 के द्वारा राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु पत्र जारी किया जा चुका है एवं कमेटी में लिये गये निर्णय अनुसार भूमि तक पहुंच मार्ग लगभग 24 फीट रास्ते से प्राप्त होने के कारण सड़क का मार्गाधिकार का निर्धारण हेतु प्रकरण ले–आऊट प्लान समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया। जिसके क्रम में प्रकरण में सड़क के मार्गाधिकार के निर्धारण हेतु प्रकरण ले–आऊट समिति समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– प्रकरण में आवेदित भूमि खसरा नं. 1952/382 भूमि तक पहुंच मार्ग मुख्य नापासर–नौरंगदेसर रोड (30 मीटर) मार्गाधिकार से खसरा नं. 2509/382 एवं 2516/385 में विद्यमान 68 फीट– 58 फीट रास्ते तत्पश्चात् 24 फीट ब्रांच रोड़ से प्राप्त होता है। उक्त दोनों सडकों का मार्गाधिकार मास्टर प्लान में निर्धारित नही है। खसरा नं. 2509/382 एवं 2516/385 में विद्यमान 68 फीट– 58 फीट रास्ते की चौडाई लगभग 200 मीटर है, ब्रांच रोड़ की लम्बाई लगभग 40 मीटर है। समिति द्वारा नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना कमांक–एफ.3(77)यूडीएच/ 2010/पार्ट–दिनांक 10.08.2020 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए एवं प्रकरण में नियमों का अवलोकन करने के पश्चात् उक्त क्षेत्र में अनुज्ञेय उपयोग की आवश्यकताओं एवं भविष्य में विकास को मध्यनजर रखते हुए पूर्व में विद्यमान राजस्व रास्ता (68 फीट– 58 फीट चौडाई) के मार्गाधिकार को 24 मीटर एवं ब्रांच रोड (24 फीट चौडाई) के मार्गाधिकार

Scanned with OKEN Scanner

कार्यालय बीकानेर विकास प्राधिकरण, बीकानेर

क्रमांकः–बीविप्रा / आयोजना / 2025–26 दिनांकः–

श्री योगेश रावत
पुत्र श्री बनवारी लाल रावत
निवासी– न्यू गजनेर रोड़ भुट्टो का चौराहा,
बीकानेर।

विषयः– ग्राम शरह कज्जाणी खसरा नं. 100 / 5, 101 / 3, 99 / 2 में कुल तादादी 1.5100 हैक्टेयर भूमि के ले–आऊट मानचित्र स्वीकृति के संबंध में।
प्रसंगः– आपका आवेदन पत्र दिनांक 27.05.2024 के संबंध में।

उपरोक्त विषय एवं प्रासंगिक पत्र के संदर्भ में लेख है कि ग्राम शरह कज्जाणी खसरा नं. 100 / 5, 101 / 3, 99 / 2 में कुल तादादी 1.5100 हैक्टेयर भूमि में आशियाना एन्कलेव का ले–आऊट वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर के पत्र क्रमांक–बीकेजेड / 2522:15 / ले.आ. / 2024 / बीकानेर / 10796333 दिनांक 27.09.2024 में वर्णित शर्तो के अन्तर्गत व न्यास (प्राधिकरण) की ले–आऊट प्लान कमेटी के द्वारा दिनांक 24.10.2024 को स्वीकृत किया जा चुका है। उक्त के क्रम में प्राधिकरण की ले–आऊट प्लान कमेटी बैठक दिनांक–12.01.2026 मे पुर्नविचार पश्चात् पूर्व में स्वीकृत ले–आऊट प्लान जारी किये जाने का निर्णय लिया जा चुका है। उपरोक्त आवासीय योजना की रूपान्तरण राशि, लीजमनी व बाह्य विकास शुल्क, भूमि की राशि कुल योग 94,70,865 / – दिनांक 30.12.2024 को जरिये चालान नम्बर 859, 723, 2536 के द्वारा न्यास (प्राधिकरण) कोष में जमा हो चुके है। उक्त ले–आऊट मानचित्र की स्वीकृति निम्न शर्तो के अधीन प्रदान की जाती हैः–

01. योजना धारक द्वारा दिये गये क्षतिपूर्ति बंधक पत्र अनुसार इस ले–आऊट मानचित्र योजना के आन्तरिक विकास का सम्पूर्ण कार्य गुणवता के अनुसार योजना धारक द्वारा स्वयं करवाया जावेगा।
02. राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना 26.06.2010 (राजस्थान टाऊनशिप योजना 2010) तथा दिनांक 10.08.2020 में उल्लेखित शर्तो एवं समय–समय पर होने वाले विभागीय आदेशो की पालना हेतु पाबंद रहेगा तथा ले–आऊट मानचित्र में लाल रंग से दर्शाये गये भूखण्ड संख्या 1, 2, 3, 10, 11, 32, 33, 63 व दुकान नं. 03 यानि कुल 08 भूखण्ड व 01 दुकान प्राधिकरण में रहन रहेंगे उक्त भूखण्डो को योजना में आन्तरिक विकास कार्य सम्पूर्ण करवाने पर नियमानुसार भूखण्डों को रहन मुक्त किये जाने के उपरान्त योजना धारक विक्रय कर सकेगा।
03. स्वीकृत ले–आऊट मानचित्र में सुविधा क्षेत्र (सड़क, खुली भूमि, स्कूल, अस्पताल, पार्क आदि) पर न्यास का स्वामित्व रहेगा।
04. टाऊनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार योजना में पेयजल, सीवरेज, विद्युत से संबंधित सम्पूर्ण व्यवस्था योजनाधारक के स्तर पर पूर्ण की जावेगी, साथ ही संबंधित विभाग द्वारा उपरोक्त कार्य हेतु जारी मांगपत्र की राशि भी योजनाधारक के स्तर से संबंधित विभाग को जमा करवाया जाना होगा।
05. उक्त योजना में रूपान्तरण राशि, लीजमनी, बाह्य विकास शुल्क इत्यादि के संबंध में ऑडिट दल द्वारा अगर किसी प्रकार की कोई राशि बकाया निकलती है तो जमा कराने हेतु पाबंद रहेगा।
06. स्वीकृत योजना मानचित्र प्राप्त होने के पश्चात् रैरा रजिस्ट्रेशन कराया जाना अनिवार्य होगा व रैरा रजिस्ट्रेशन की छाया प्रति प्राधिकरण में उपलब्ध कराये जाने के पश्चात् ही पट्टा विलेख जारी किये जावेगे। इसी क्रम में योजना में सृजित भूखण्डो के आवंटन पत्र व मानचित्रो में रैरा रजिस्ट्रेशन नम्बर अंकित किया जाना अनिवार्य होगा।

संलग्नः– ले–आऊट मानचित्र।

(कुलराज मीणा)R.A.S
सचिव
बीकानेर विकास प्राधिकरण
बीकानेर

क्रमांकः–बीविप्रा / आयोजना / 2025–26 **दिनांकः–**
प्रतिलिपिः–

1. वरिष्ठ प्रारूपकार को प्रेषित कर लेख है कि योजना के स्वीकृत ले–आऊट मानचित्र अनुसार भूखण्डो पर भवन विनियम–2025 अनुसार सैटबेक का निर्धारण एवं पत्र के बिन्दु संख्या 06 में वर्णित अनुसार योजना के रैरा रजिस्ट्रेशन उपरान्त ही मानचित्र तैयार किया जाना सुनिश्चित करावे।
2. संबंधित लिपिक को पत्र एवं स्वीकृत ले–आऊट मानचित्र संलग्न प्रेषित कर लेख है कि योजना का रैरा में रजिस्ट्रेशन होने के उपरान्त एवं योजना धारक द्वारा जारी आवंटन पत्र में रैरा रजिस्ट्रेशन का अंकन होने के उपरान्त ही योजना के भूखण्डो की लीजडीड जारी की जानी सुनिश्चित करावे।

(कुलराज मीणा)R.A.S
सचिव
बीकानेर विकास प्राधिकरण
बीकानेर

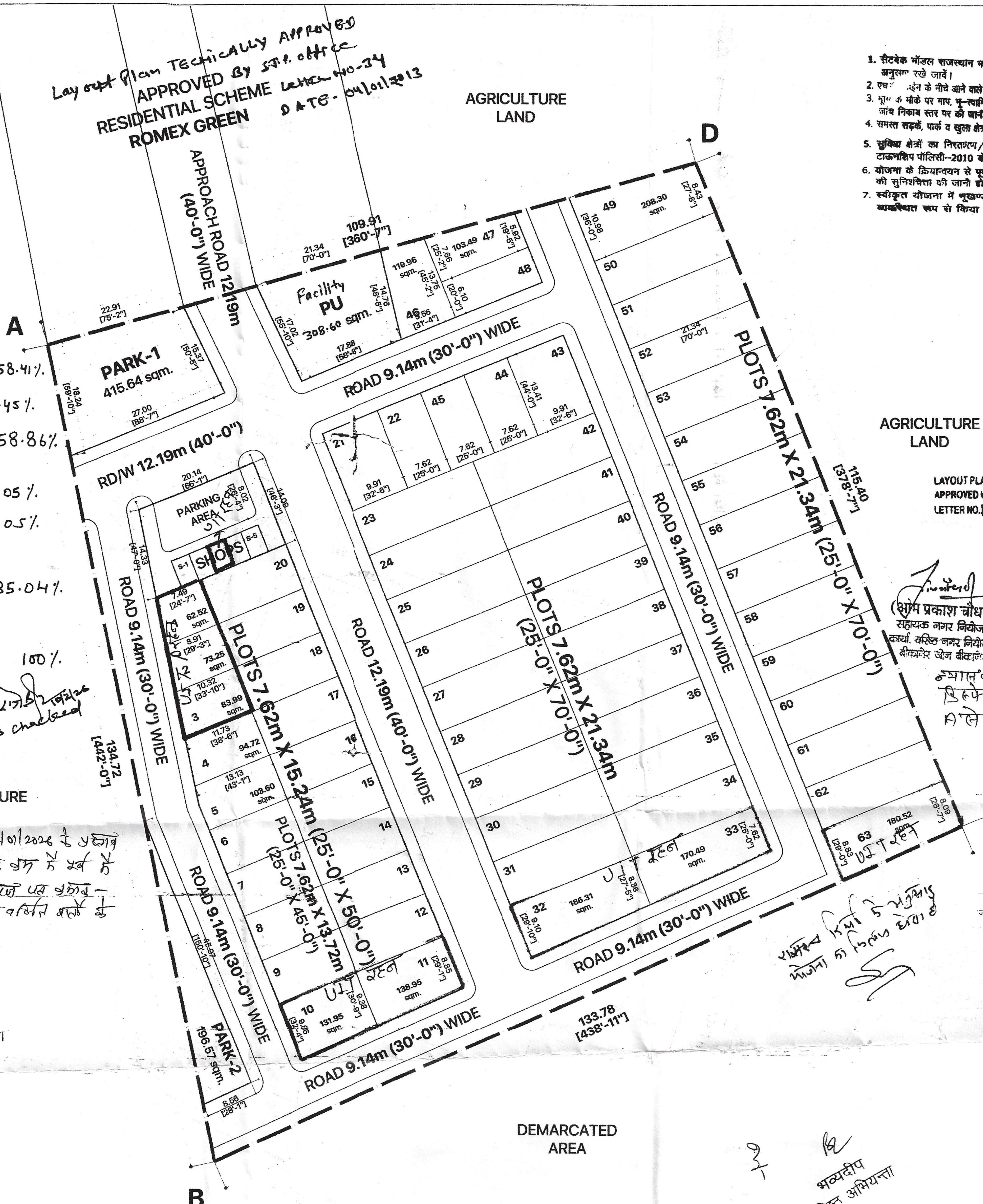
Signature valid
Digitally signed by Kulraj Meena
Designation: Secretary
Date: 2026.02.11 1?:41:44 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
20459099

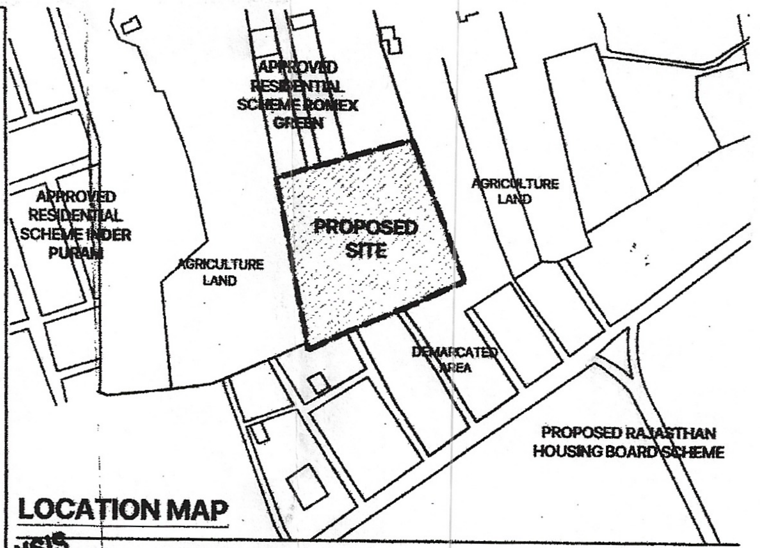
AREA STATEMENT

	AREA (sqmt)	
(1) Residential Plots	8820.07	58.41%
(2) Informal Shops	67.50	0.45%
(1+2)	8887.57	58.86%
Park	612.20	4.05%
Facility (PU)	308.60	2.05%
Road/Parking/Pathway	5291.91	35.04%
TOTAL	15100.28	100%

Area Analysis checked



1. सैटबेक मॉडल राजस्थान भवन विनियम 2020 के अनुसार रखे जावें।
2. एच.टी. लाइन के नीचे आने वाले क्षेत्र को खुला रखा जावें।
3. भूखण्ड के मौके पर माप, भू-स्वामित्व एवं न्यायिक वाद की जांच निकाय स्तर पर की जानी होगी।
4. समस्त सड़कें, पार्क व खुला क्षेत्र निकाय में निहित होगें।
5. सुविधा क्षेत्रों का निस्तारण/क्रियान्वयन राजस्थान टाऊनशिप पॉलिसी--2010 के अनुसार किया जावें।
6. योजना के क्रियान्वयन से पूर्व मौके पर पहुँच मार्ग की सुनिश्चितता की जानी होगी।
7. स्वीकृत योजना में भूखण्ड संख्या का अंकन व्यवस्थित रूप से किया जावें।



LOCATION MAP

LAND USE & AREA ANALYSIS CHECKED BY-

AREA STATEMENT

S.N.	LAND-USE	AREA (in sqm.)	%
1	Residential Plots	8820.07	58.41
2	Informal Sector	302.02	2.00
	1+2	9122.09	60.41
3	Park	612.20	4.05
4	Facility (P.U.)	308.60	2.05
5	Roads	5057.39	33.49
	TOTAL AREA	15100.28	100.00

5.97 Bigha
1.5100 haC.

AGRICULTURE LAND

"A to D"
LAYOUT PLAN / ~~BUILDING PLAN~~ TECHNICALLY APPROVED WITH CONDITIONS VIDE THIS OFFICE LETTER NO. 107963333 DATED 27/09/2024

PLOT SCHEDULE

S.N.	PLOT SIZE	No.OF PLOTS
1	25'-0" X 70'-0"	31
2	25'-0" X 50'-0"	9
3	25'-0" X 45'-0"	4
4	25'-0" X 44'-0"	3
5	32'-6" X 44'-0"	2
6	20'-0" X 50'-0"	1
7	Uneven Size	13
	TOTAL PLOTS	63

SHOPS 10'-0" X 15'-0"	5

(ओम प्रकाश चौधरी)
सहायक नगर नियोजक
कार्या. वरिष्ठ नगर नियोजक
बीकानेर जोन, बीकानेर

(मनीष कुमार)
उप नगर नियोजक
कार्या. वरिष्ठ नगर नियोजक
बीकानेर जोन, बीकानेर

(राकेश मातवा)
वरिष्ठ नगर नियोजक
नगर नियोजन विभाग
बीकानेर जोन, बीकानेर

उपरोक्त कार्यालय के पत्रांक क्र. 13124636 दिनांक 27/01/25 व 26391 दि० 27/01/25 के द्वारा योजना को A से D तक को ले-आउट मानचित्र स्वीकृत किया जाता है।

AGRICULTURE LAND

के आधार समिति बैठक दिनांक 12/01/2026 के प्रस्ताव क्रमांक 02 पर लिए गए निर्णय के क्रम में पूर्व में अनुमोदित मानचित्र को जारी अधिपत्र पत्र क्रमांक 20459099 दिनांक 11/02/2026 के वर्णित शर्तों के अध्यधीन जारी किया गया।

सचिव
बीकानेर विकास प्राधिकरण
बीकानेर

उप-नगर नियोजक
नगर विकास न्यास
बीकानेर

सचिव
नगर विकास न्यास

कनिष्ठ अभियन्ता

OWNER - NAME ADDRESS/SIGN.

YOGESH RAWAT S/O SH. BANWARI LAL RAWAT, SAMTA NAGAR, BIKANER.

PROJECT TITLE-

PROPOSED RESIDENTIAL LAYOUT

AASHIYANA ENCLAVE

KHASRA No.- 99/2, 100/5 & 101/3 OF VILL. - SARAH KAJANI, BIKANER.

AR. MOHAMMAD KHALID USTA
CA/2018/90790

ARC ARCHITECTURE
ARCHITECTS | PLANNERS | DESIGNERS

DATE-

DRAWING NO.- 01-01

SCALE- 1 : .....

NORTH

F-16, PANWAR TOWER, GOVT. PRESS ROAD, BEHIND COLLECTORATE COMPLEX, BIKANER.
CONTACT- +91-9602479700
email- ustakhalid87@gmail.com